

München

# Stadtnah und entspannt! Sonnenverwöhnte 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung in München-Aubing

CODE DU BIEN: 24236037



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24236037
Surface habitable	ca. 64 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 35000 EUR (Vente)

Prix d'achat	595.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 16 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération	Consommation d'énergie	50.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2027	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## La propriété





CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## La propriété

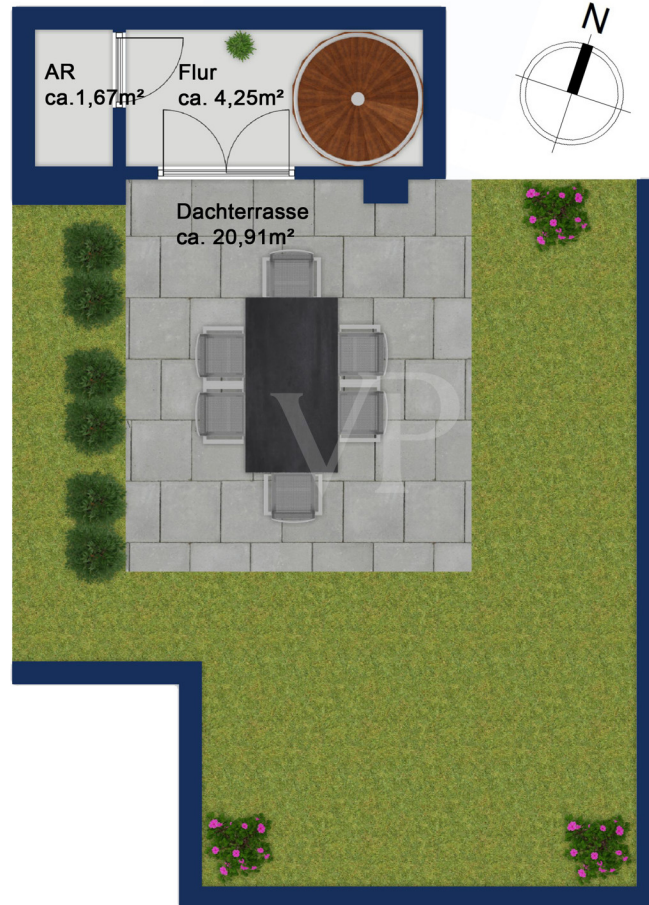




CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## Une première impression

Freuen Sie sich auf ein Zuhause, das Ihren Ansprüchen gerecht wird und Ihnen alles bietet, was das Herz begehrt! Willkommen in Ihrer neuen 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse in München-Aubing! Diese Immobilie hat einen ganz besonderen Charme! Der helle und freundliche Wohn- und Essbereich mit offener Küche und angrenzendem Südbalkon bildet das Herzstück dieser Wohnung. Hier werden Sie sich rundum wohlfühlen und gerne Ihre Zeit verbringen. Der offene Schnitt schafft ein großzügiges Raumgefühl und hält viel Platz für kreative Gestaltungsideen bereit. Ihr traumhafter Start in den Tag erwartet Sie im Schlafzimmer: Öffnen Sie die Balkontür und lassen Sie die frische Luft herein, während Sie den Komfort und die Ruhe dieses gemütlichen Rückzugsorts spüren. Das moderne Tageslichtbad ist ein Traum! Es verfügt nicht nur über eine großzügige Dusche für die tägliche Erfrischung, sondern auch über eine super komfortable Badewanne, die zum Entspannen und Abschalten einlädt. Die modernen Armaturen und stilvollen Fliesen unterstreichen das edle Design. Für noch mehr Komfort sorgt der elektrische Rollladen, der Ihnen per Knopfdruck absolute Privatsphäre bietet. Das Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckende Dachterrasse, die nach Süden ausgerichtet ist und den ganzen Tag über Sonne und einen atemberaubenden Ausblick garantiert. Egal, ob Sie entspannte Nachmittage oder gemütliche Abende mit Freunden verbringen möchten, hier sind Sie goldrichtig! Zusätzlicher Stauraum im Keller und die gepflegten Gemeinschaftsräume machen das Leben hier besonders lebenswert. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz zzgl. 35.000,00€. Gerne öffnen wir Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause.

**CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München**

## Détails des commodités

- Hochwertige und moderne Bauweise
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Parkettboden in der kompletten Wohnung
- Offene Küche mit Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-Essbereich mit seitlichem Zugang zum Südbalkon
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon
- Fußbodenheizung
- Zusätzlicher Handtuchrockner im Bad
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Elektrischer Rollladen im Bad
- Wendeltreppe zum Dachgeschoss
- Große Dachterrasse mit Südausrichtung
- Dachterrasse geeignet für 800W-Balkonkraftwerk
- TG-Stellplatz zzgl. 35.000,00€
- Starkstromanschluss am TG-Stellplatz
- Abschließbares Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

**CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München**

## Tout sur l'emplacement

München-Aubing, im Westen der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, ist ein echter Geheimtipp für alle, die das Beste aus urbanem Leben und ländlichem Charme vereinen wollen! Dieser Stadtteil hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt und bietet eine perfekte Balance zwischen Tradition und Moderne. Man spürt förmlich den Atem der Stadt, aber gleichzeitig ist da diese erfrischende Weite, die Aubing zu einer Oase der Ruhe macht. Die Lage von Aubing ist einfach perfekt: Mit direkter Anbindung an den Münchner S-Bahn-Ring (S3 und S4), ist man in kürzester Zeit mitten im pulsierenden Stadtzentrum. Gleichzeitig liegt die Autobahn A99 quasi vor der Haustür, so dass man in kurzer Zeit auch in andere Teile Bayerns gelangen kann. Das Viertel ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern und modernen Wohnkomplexen, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Besonders die Nähe zu großen Naturflächen, wie dem Aubinger Lohe oder dem Langwieder See, machen Aubing zu einem Traum für Outdoor-Fans. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen – hier gibt es unendlich viel Platz, um die Natur zu genießen. Und auch in puncto Zukunft ist Aubing bestens gerüstet: Mit stetigen Infrastrukturprojekten und dem Ausbau von Wohnraum entwickelt sich der Stadtteil zu einem der aufstrebenden Viertel Münchens. Kurz gesagt: München-Aubing ist der perfekte Mix aus Großstadtleben und naturnahem Rückzugsort – ein Ort, an dem man die urbane Energie spüren kann und gleichzeitig den Freiraum findet, um wirklich durchzuatmen.

CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 50.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 24236037 - 81245 München

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Munich - Sud-Est/Ottobrunn

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)